

“

在2011年12月31日举行的“元年·力量”——2011中原地产年度大典现场,建设部政策研究中心主任、中国城乡建设经济研究所所长陈淮作了题为《新调控时期的房地产行业发展之路》的主题演讲。

陈淮表示,中国的房地产业仍然是蓬勃兴旺的“少年”。2012年,我国还要建设更多、更好的房子。解决中原大省发展的关键问题,就是建设城市;发展城市,就要盖更多、更好的房子。我们的房地产企业盖的房子不是太多了、太大了,而是太少了。他认为,2012年,房地产行业仍要洗牌和整合。

—— 晚报记者 梁冰/文 张翼飞/图

”

陈淮： 盖更多房子 建更好城市

河南至少还需要10~20个150万左右人口的城市 我们盖的房子不是太多了、太大了,而是太少了

A 河南至少还需要10~20个150万左右人口的城市

“明年的房地产就是盖更多的房子,建更好的城市,没有其他。”2011年12月31日,在“元年·力量”——2011中原地产年度大典现场,陈淮表示,这就是2012年的房地产形势。

陈淮说道,前不久召开的中央经济工作会议特别提出,明年要加快普通商品房建设,要增加有效供给,一个加快说的是“速度”,一个增加说的是“规模”。也就是说,2012年不是少建、不建房子,而是要多建、快建、建更好的房子,这是一个值得整个行业和企业共同关注的问题。

陈淮认为,对于河南来说,解决中原大省发展的关键问题仍然是建设和发展城市化。“和中国一样,我们已经走到了一个历史转折时期,我们在座的各位一定要为子孙办好一件无可推托的事情,就是把大多

数住乡下的人民,转变为大多数住在城里。其中,房地产业只是伟大历史进程中的一个小角色而已。”陈淮表示。

“消除困扰我们当前经济发展的诸多城市问题,克服中国长期战略发展中的资源难题,只有一条道路可走,就是建设城市、发展城市。这就需要盖更多、更好的房子。从改善中国老百姓的住房条件来看,我们盖的房子不是太多了、太大了,而是太少了。”陈淮说道。

陈淮认为,对于有近1亿人口的河南来说,未来至少还需要10~20个150万左右人口的城市。假如能把2000万~2500万人口装到城市里面,发展成具有国际竞争力的城市,那河南的城镇化建设才算大踏步地向前推进了一步。这对于房地产行业来说,是巨大商机。

B 房地产虚假繁荣时代已过,市场将向常态靠近

此外,陈淮认为,房地产业的发展的确面临着很多重大调整。

他说:“在前期发展中,我们的确有辉煌,创造了历史性和世界性的奇迹。在过去10年,即2000年到2011年间,我国盖了80亿平方米、7000万套的城镇住宅。前不久公布的第六次人口普查数据显示,中国现在有6.66亿城镇人口,2.34亿个家庭,也就是说仅仅在过去10年,我们盖的房子就足以让1/3的家庭搬入新房,中国很了不起。但是这还不够。”

陈淮说,我们需要认识到,过度廉价的劳动要素,过度宽松的货币环境时代已经过去。2011年,央行5次加息;过去三年,银行利率是25年以来的最低,毫无疑问,中长期发展的货币代价,绝不会停留在25年来的最低点。反通胀的艰巨性和严峻性,在2012年不会有丝毫减弱。

2011年,房地产成交量下降,价格下滑,很多人都对这个市场感到担忧。对此,陈淮表示,我们一定要认识一个客观规律,就是房地产的成交与股市的成交是不一样的。

“中国股市在2011年创造了世界‘第一

熊’,成交量严重萎缩。假如2012年步入牛市,关于交易次数,我想没有人会追问我2011年一次都没有交易,2012年多交易几次吧?股市不会这样,但是房地产会。”陈淮详细说道,房地产今年观望是因为去年、前年过于提前释放了今年的需求,今年观望是因为今年的需求被推迟到了明年和后年,房地产市场无论怎么调控绝无可能消除真实需求,房地产的需求是一个累计供给和累计需求。

“10年中,无论政策怎样调控,所能改变的只是这个需求总量在时间上的分布结构,这是一个客观规律。但是,这10年,市场中被一些包括过度占有资源的需求、恐慌性需求、为卖而买的需求、奢侈性需求、投机性需求有意放大了。”陈淮认为,房地产曾经虚假繁荣的时代,现在开始实实在在地回归。在保障性基本需求上、改善性需求上、城市扩张上究竟需要多少房子?当真实需求逐步显现出来的时候,像“卖白菜”一样的时代不是常态,今后,市场的需求状况、销售周期将向“常态”靠近。开发商、房地产企业要认识到这样一个基本状况。



建设部政策研究中心主任、中国城乡建设经济研究所所长陈淮

【记者“面对面”】

陈淮语录

1 2012年不是少建、不建房子,而是要多建、快建、建更好的房子。

2 从改善中国老百姓的住房条件来看,我们盖的房子不是太多了、太大了,而是太少了。

3 消除困扰我们当前经济发展的诸多城市问题,克服中国长期战略发展中的资源难题,只有一条道路可走,就是建设城市、发展城市。

4 当真实需求逐步显现出来的时候,像“卖白菜”一样的时代不是常态,今后,市场的需求状况、销售周期将向“常态”靠近。

5 只要拿到一块土地就可以开工建设,就有钱可挣,即使有风险也可以转嫁给银行或者消费者,开发商处于无风险挣钱的时代已经过去了。

6 城镇化和消费结构升级这两个内在的经济增长动力,足以保证中国经济还要有20~30年的高成长。

7 新政并不像网友所说是“史上最严厉的”房产政策,在住房绝对紧缺的状态下,适度改善住房是中国房地产市场存在、发展、强大最主要的支持力量。

C

房地产没有风险、靠价格上涨挣钱的时代已过

在陈淮看来,房地产没有风险的时代已经过去,行业内部的洗牌、整合阶段正在到来。

“过去一段时间,只要拿到块土地就可以开工建设,就有钱可挣,即使有风险也可以转嫁给银行或者消费者,开发商处于无风险挣钱的时代过去了。很多媒体对此很有见地的指出,2012年房地产业最大的变局不是政策,而是行业内部的洗牌、整合。”陈淮表示,“适者生存”是这个行业也是市场永恒的法则。他举例,中国的家电业在21世纪初有过一轮惨烈的竞争,当年的名牌企业几乎没有活下来的,但是这并没有妨碍中国成为当今世界第一流的家电大国。大家可以想到的大小家电,中国的产量都是世界第一。

“另外,依靠价格不断上涨才能挣钱的时代已经过去。”陈淮讲到,在这个市场上,哪一个行业上是依靠不断涨价才能挣钱的呢?做服装的、皮鞋的,每年价格不上涨就不能生存?有没有这样的行业?如果一个行业的生存、一个企业的发展,依赖于价格的不断上涨,那么这个行业已经失去了与环境协调的能力。

陈淮强调,“我说这‘四个时代’过了,并不是说房地产行业走到了一个严厉的冬天,而是这‘四个时代’过了以后的时期,才是房地产业正常发展的常态时代。我们熟悉的过去十年是不正常的,是发展初期幼稚性表现下的市场情况。”

对于2012年,中央经济工作会议提出“房地产调控不动摇”,陈淮表示,“不动摇”三个字明确对2011年的政策做出了评价和判断,也充分表明2012年的政策去向,具体说就是“调控政策不动摇,服从国民经济大局不动摇、满足各层次群众住房需求不动摇”。